

新政效果初显

# 南京楼市量价双跌

记者从南京市房产管理局获悉,自国务院发布新“国十条”以来,南京市商品住房认购量总体下降;成交价格也出现小幅回落,跌幅在5%-10%之间。

南京市房产管理局局长助理潘文辉介绍,新政策出台后,南京市房地产市场投资投机性需求被明显抑制,成交量也出现明显下降,新开楼盘定价趋于理性,在售

楼盘开始打折优惠,房价上涨势头得到遏制;二手住房上市量短期内增加四成左右,成交价格出现松动。

潘文辉表示,新政策对南京房地产市场的影响具体表现为:商品房认购量短暂大幅下滑。正常情况下,南京市日认购量在250套-300套之间,从4月22日开始,认购量明显下降,日均不足

100套。特别是“五一”小长假,南京全市仅认购商品住房151套,成交仅3套。从5月3日起,在开发企业优惠打折促销下,认购量才回到了100套以上。

商品房价格小幅回落。4月14日-30日,部分新开楼盘实际成交价格出现10%-20%降幅,如河西、宁南、江宁和江北区域四个新开楼盘,实际开盘价格较

原定价格分别出现10%、19%、20%和15%的降幅,大部分在售楼盘推出了力度较大的打折优惠措施。

潘文辉表示,今后一个时期,南京市将坚决贯彻执行国家调控政策,严格执行国家差别化信贷政策,抑制、打击不合理住房需求,坚决遏制房价过快上涨。

新华社记者 蔡玉高

# 南京房产新政将不限新购房套数

■有关方面表示,南京细则草案本周正式上报市政府

■明起三部门连续10天严查楼盘囤积房源、哄抬房价

在楼市一片萎靡中,南京是否还会出台更为严厉的“国十条”地方细则?南京市住建委相关人士昨天透露说,南京的细则方案已经拟好草稿,将于本周上报市政府,“考虑到近期楼市成交量已经被压制,而开发商疯涨房价的势头也有所遏制,因此不会像北京那样限制同一购房家庭的新购房套数”。

## 南京的政策将不像北京那么苛刻

目前,南京众多开发商不敢开盘的心态,导致近期楼市销售量持续低迷。南京网上房地产数据显示,5月8日全市新商品住房认购129套,成交4套,5月9日(截至16点30分)认购37套、成交0套。据了解,4月14日-30日,部分新开楼盘实际成交价格出现10%-20%降幅,大部分在售楼盘推出了力度较大的打折优惠措施。而二手房市场也出现了一些波动。4月14日-30日南京市二手房日均成交150套左右,交易量较上半月下降40%以上;成交价格也下降5%左右。

双休日的楼市行情很一般。”南京市住建委相关人士昨天表示,虽然较今年五一期间有所好转,但楼市低迷的状态一直没有改变,“国十条”的新政出台之后,南京的新商品住房认购量,已经有好多天跌至了100套之内”,国家的新政预期效果已经大大抑制了投机客的炒房需求,在这个时候已经没有必要出台像

北京那样的苛刻政策了。

不像北京那样苛刻,意味着会宽松吗?也不见得就是十分宽松,比如二套房的房贷政策肯定是收紧的,但在改善型住房的贷款需求上,确实误伤了一批以小换大、以旧换新”购房需求的家庭。”该名人士表示,因为目前仅仅是一套细则的草案,并没有上报市政府,所以之前有媒体报道的上周出台,是不实报道,造成了一定的负面影响,“本周一方案将正式呈报市政府,草案还存在被修改的可能性。”

同时,他也透露说,因为南京的房价毕竟不像北京、上海等一线城市那么高,因此,在政策的制定上,也不会那么苛刻严厉,比如北京规定同一购房家庭只能新购买一套商品住房”的临时性措施,目前南京的草案就没有这样的规定。

## 对各楼盘进行联合大检查

至于细则何时出台,该名人士表示“一切要等政府拍板才能确定”。

此外记者还了解到,4月30日,南京市住建委、工商

局、物价局联合发布《关于开展房地产交易秩序综合检查工作的通知》,决定从5月1日起,针对南京市范围内的房地产开发企业(房地产销售代理企业)简称“开发企业”)和已领取商品房预售许可证的商品房在售项目,进行一次为期40天的联合大检查。在前期的自查阶段结束之后,从明天(11日)起到20日,各个楼市检查组将分片对开发商进行抽查。

参与检查的南京市住房保障和房产管理局的一名人员说:对照通知的检查内容,一旦查出问题的,将下发限期整改通知书,对商品房销售中违规情节严重的立即下发停盘整改通知书。”并再次强调了此次重点检查的内容——“房地产开发项目是否存在捂盘惜售、囤积房源、人为制造房源紧张、哄抬房价、价格欺诈、无明码标价、炒卖房号、制造虚假旺销氛围等扰乱市场秩序的行为;查处无照或超越范围非法从事房地产开发经营行为,查处商品房销售中违法广告、商业贿赂、合同欺诈等违法违规行为。”

快报记者 尹晓波

## 专家观点

### 叶檀:不贪婪,不恐慌

快报教你“平常心”面对房地产调控



上图:高端物业解析会议现场  
下图:财经评论家叶檀女士  
快报记者 路军 摄

不买了,然后把房地产再扶持起来,我认为这样的可能性不太大。”

## 刚性需求想抄底挺难

有意思的是,当叶檀对报告会现场的来宾进行有关房价涨跌的民意调查时,认为房价会跌的人,只占到场人数的约15%;而认为房价会涨的人,只占到场人数的不到10%;其余大多数的听众,被叶檀形容为“观望者”。

不止一位“观望者”对记者表示,想等房价调控到位后抄底。但当记者现场采访时,雅居乐花园售楼部经理邵晴告诉记者:“想抄底很难。”该人士的依据是,2008年底曾经是一次抄底的机会,但是真正抓住这次机会的置业者不多。在雅居乐花园已经售出的2000多户业主中间,真正“踩到点”的业主只有不到5%。

一位来自股份制银行的个人金融部经理对记者坦言,他对市场变化比较敏感,但即使如此,他自己也是在2009年3月,也就是在上次房价低谷的末期才发现“该出手”了。

## 手头务必留有现金

将高端物业开发代表和银行界代表汇聚一堂,打造“南京第一资产增值服务平台”,为读者答疑解惑,这是现代快报的一项创举。

昨天是该平台举办的第一次公开聚会,会后,多位物业持有者表示,到场的银行界专家的投资理财观念理性、客观,有操作价值。比如华夏银行南京分行个人业务部副总经理杜健、中国银行江苏省分行私人银行部副总经理张怡、恒丰银行南京分行副行长邢道均等人向大家强调了当前环境下持有现金流的重要性。

邢道均还提醒大家,虽然他认为房价将比较快速地下滑20%-30%,这一阶段不适合买房,但是他同样也认为,“置业计划可以放在明年上半年。”

昨天,现代快报领导向南京多家高端物业开发企业代表及银行界代表郑重颁发了“南京第一资产增值服务平台”的顾问聘书。据悉,该平台还将不断就投资领域的热点话题,发起各类新颖的互动活动。

快报记者 刘欣

## »相关新闻

# 不敢学“西瓜盘”的高调板桥一楼盘“偷卖”了20套

5日晚,河西一楼盘公开摇号售房,但因为买房人的稀少,结果引来一帮不买只吃西瓜的“西瓜族”,这一事件让其他楼盘学乖了。周六,城南的一家楼盘在毫无征兆的前提下,拿出了38套房源,悄悄地“偷卖”了20套。有业内人士认为,在买房人持币观望的环境下,这样低调的开盘方式将成为短期内的主流开盘手法。

“我们已经开过了盘。”城南板桥的一家楼盘售楼处工作人员说,该楼盘是紧急通知一些交纳诚意金客户来购房的,总共卖了有20套。据了解,此次这家楼盘拿出了10幢、12幢共计38套的花园洋房房源,此前有100多位意向客户,但最终交纳

诚意金的客户不到40个,因此在开盘时将领证的4幢房源“缩减”到两幢,尽管如此,也只有20人最终正式购房。

南京网上房地产数据显示,在这家楼盘开售的10幢楼中,一套501的跃层房源,面积为178.12平方米,售价为14832元/平方米,而101室的房源,面积为236.09平方米,售价只有10669元/平方米,两者价差了4000多元一平方米。开发商解释说:“因为楼层和户型不一,实际的平均售价在1.4万元/平方米左右。”

早在这家楼盘之前,市场就传言开盘价要高达1.6万元/平方米以上,但这次“比预期又降了2000元一平方

米”。有业内人士表示,预期房价的大降,和开发商前期的售价相比,虽然没有真跌,但至少说明了房价过快上涨的势头得到遏制。

同时,记者在该楼盘未开卖的9幢和11幢的房源中,“惊讶”地发现售价高得令人不敢想象:11幢2单元303室,面积149.65平方米,售价25000元/平方米;11幢2单元504室,面积180.9平方米,售价28500元/平方米……

“比目前开卖的两幢售价要普遍高出1万元/平方米!”有楼市专家认为,这说明开发商的这两幢房源目前明显不想卖,慢慢捂着,“当然就是想卖,也卖不掉,更卖不到好价钱。”

快报记者 尹晓波